

Gutachten für Eigentümer

Datengrundlage

12345 Berlin,
Teststraße 11

Abrechnungs-Nummer: 939290
Gutachten-Kennziffer: 75138_0314_3600
Datum: 07.04.2014

Wohn-/Nutzfläche in m²: 430
Energieträger: Erdgas
Warmwasserbereitung: zentral
Warmwassermessung: Wärmehzähler
Abrechnung vom: 01.01.2013
Abrechnung bis: 31.12.2013

Ergebnisse

Die monatlichen **Heizkosten** des Gebäudes betragen 146,9 Cent je m². Sie liegen damit deutlich über dem Durchschnitt von 99,0 Cent je m² und Monat vergleichbarer Gebäude (vgl. Abb. 2). Folgende Ursachen sind für die erhöhten Heizkosten verantwortlich:

Der klimaschwankungsbereinigte Heizenergieverbrauch (**Energieverbrauchskennwert**) des Gebäudes betrug im Abrechnungszeitraum 156 kWh je m² und Jahr. Er liegt damit über dem Durchschnitt vergleichbarer Gebäude von 128 kWh je m² und Jahr. 10 % der Gebäude in Ihrer Region erreichen heute bereits den Optimalwert von 75 kWh je m² und Jahr (vgl. Abb. 1).

Der **Erdgaspreis** betrug im Abrechnungszeitraum 8,6 Cent je kWh. Er liegt damit um 27 % über dem optimalen Erdgaspreis von etwa 6,8 Cent je kWh für vergleichbare Gebäude.

Die **Heiznebenkosten** liegen mit 19,9 Cent pro m² und Monat über dem Durchschnitt von 13,9 Cent pro m² für vergleichbare Gebäude.

Die **Betriebsstromkosten** liegen mit 3,8 Cent je m² und Monat um 16% über den optimalen Kosten von 3,3 Cent je m² und Monat.

Energieverbrauch vergleichbarer Gebäude

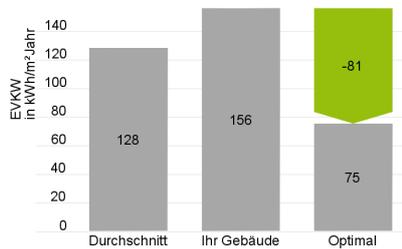


Abb. 1

Überzahlung insgesamt:

überhöhter Erdgaspreis	1.540 €
überhöhter Betriebsstrom	30 €
Gesamt:	1.570 €

Empfohlene Energiesparmaßnahmen

Der erhöhte **Energieverbrauchskennwert** des Gebäudes lässt auf wirtschaftliche Sanierungspotenziale schließen. Nutzen Sie den kostenlosen ModernisierungsCheck auf der Website von ALLMESS www.allmess.de und prüfen Sie ob eine wärmetechnische Modernisierung des Gebäudes unter Berücksichtigung der hierfür zur Verfügung stehenden Fördermittel wirtschaftlich ist. Unter "Rat und Tat". bietet der Ratgeber außerdem Energieberateradressen aus Ihrer Umgebung.

Fragen Sie bei Ihrem Versorger nach, warum der **Einkaufspreis für Erdgas** über den optimalen Kosten liegt. Prüfen Sie die vertraglich vereinbarten Lieferkonditionen. Recherchieren Sie, zum Beispiel auf www.verivox.de, ob ein Wechsel des Erdgasanbieters möglich ist und finanzielle Einsparungen bringt.

Die überhöhten **Betriebsstromkosten** sind ein Hinweis dafür, dass die Heizanlage mit veralteten Umwälz- bzw. Zirkulationspumpen ausgestattet ist, die bis zu 80 % mehr Strom verbrauchen als moderne Hocheffizienzpumpen. Ein Austausch und die Optimierung der Anlage (Hydraulischer Abgleich) amortisieren sich schnell.

Informationen und kostenlose Online-Ratgeber zum Pumpentausch bietet Ihnen die Website www.sparpumpe.de. Dort finden Sie auch Handwerksbetriebe, die sich auf die Durchführung des hydraulischen Abgleichs spezialisiert haben.

Heizkosten vergleichbarer Gebäude

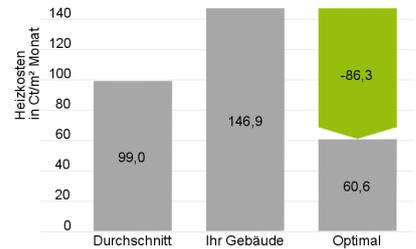


Abb. 2

Der anteilige **Energieverbrauch für Warmwasser** wurde mit einem Wärmehzähler gemessen. Sofern noch nicht vorhanden, kann es sich lohnen, auch einen Gesamtwärmehzähler für die Heizenergie zu installieren. So lässt sich zum einen die Effektivität der Heizungsanlage überprüfen, zum anderen liefert der Zähler bei einem anstehenden Heizkesselaustausch wichtige Daten für eine eventuell zukünftige Kesseldimensionierung.

Die neue EnEV 2014 (gültig ab 01.05.2014) bringt einige Änderungen im Bereich der **Energieausweise** mit sich. Bestehende Energieausweise behalten in der Regel ihre 10jährige Gültigkeit. Wenn Sie jedoch in den vergangenen Jahren effizienzverbessernde Maßnahmen durchgeführt haben, kann es sinnvoll sein, diesen ab 05/2014 zu erneuern. Vorteilhaft dabei ist, dass die neuen Energieausweise auch Energieeffizienzklassen (A+ bis H) enthalten, die eine weitere Vereinfachung für den Nutzer darstellen.

Beachten Sie auch, dass zukünftig bereits bei der Besichtigung von Mietobjekten der Energieausweise vorgelegt werden muss. Selbst in Immobilienanzeigen sind Pflichtangaben zur Energieeffizienz mit Inkrafttreten der neuen EnEV erforderlich.

Sollten Sie keinen gültigen Energieausweis für die Liegenschaft haben, empfiehlt es sich, diesen schnell zu beauftragen – Verstöße gegen die vorgenannten Bestimmungen können zukünftig mit empfindlichen Bußgeldern geahndet werden.

Für einen verbrauchsorientierten Energieausweis genügt ein Anruf bei Ihrem Messdienst oder Sie beauftragen im Bedarfsfall einen Energieberater Ihrer Wahl.

Auf www.allmess.de können Sie sich ein Energiesparkonto einrichten, um Ihre Sparmaßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren. Nutzen Sie diesen kostenlosen Services!

Gutachten für Eigentümer

Datengrundlage (Fortsetzung)

12345 Berlin,
Teststraße 11

Abrechnungs-Nummer:	939290
Gutachten-Kennziffer:	75138_0314_3600
Heizenergieverbrauch in kWh:	84.259
Brennstoffkosten in €:	6.558,08
Heizkosten in €:	7.588,32
Heiznebenkosten in €:	1.030,24
davon für Betriebsstrom in €:	196,41

ERGEBNISSE AUF EINEN BLICK

Auswertung	Ihr Gebäude	Ø ¹	optimal ¹	
Energieverbrauchskennwert	156	128 ²	75	kWh/m ² , a
CO ₂ -Emissionen absolut	16,4	13,4	7,9	t/a
Energiepreis (Energieträger)	8,6	7,1	6,8 ²	Ct/kWh
Heizkosten	146,9	99,0 ²	60,6	Ct/m ² , mon
- davon Heiznebenkosten	19,9	13,9 ²	10,0	Ct/m ² , mon
- davon Betriebsstrom	3,8	4,7	3,3 ²	Ct/m ² , mon

1. Bezugsort: Berlin 2. Basis für die Bewertung (vgl. Glossar für vergleichbare Gebäude und Überzahlung)

ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE UND DEFINITIONEN

ENERGIEVERBRAUCHSKENNWERT (EVKW)

Der Energieverbrauchskennwert des Gebäudes ist die Kennzahl, aus der sich ablesen lässt, wie aufwendig das Gebäude und die Wohnung im jeweiligen Abrechnungszeitraum beheizt wurden. Er wird in kWh je m² Gebäudenutzfläche (AN) und Jahr angegeben. Ein hoher Verbrauch des Gebäudes kann auf Mängel im Wärmeschutz oder im Heizsystem (bei Öl- und Gas-Zentralheizungen) hindeuten. Der EVKW enthält den Energieverbrauch zur Erzeugung von Heizwärme und bei Gebäuden mit zentraler Warmwasserbereitung auch einen Anteil zur Bereitstellung von Warmwasser. Damit die Aussagen nicht durch Temperaturschwankungen verfälscht werden - in einem Jahr ist es sehr kalt, im anderen eher mild -, wird der Heizwärmeanteil einer Witterungsreinigung unterzogen. Das hier angewendete Verfahren zur Berechnung des EVKW entspricht der Vorgabe der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009 §12/2).

CO₂-EMSSIONEN

Die Menge der Kohlendioxid (CO₂)-Emissionen, die durch den Heizbetrieb insgesamt verursacht wird, ist im Hinblick auf den Umweltschutz eine wichtige Kennzahl. Sie hängt vom Energieträger sowie vom Energieverbrauch des Gebäudes ab. Erdgas und Fernwärme verursachen einen geringeren (CO₂)-Ausstoß als Heizöl.

VERGLEICHBARE GEBÄUDE

Als „vergleichbare Gebäude“ werden Gebäude gleicher Größe (Wohn- bzw. Nutzfläche), mit gleichem Energieträger und gleicher Warmwasserbereitung (zentral/dezentral) an einem Standort bezeichnet. Verglichen wird mit dem Durchschnitt und ggf. mit dem "Optimalwert". Als "optimal" wurden beim EVKW und den CO₂-Emissionen die günstigsten 10 % aller Gebäude definiert, bei den Heiznebenkosten, dem Energiepreis und dem Betriebsstrom die günstigsten 25 %.

FÖRDERUNG DER ENERGETISCHEN MODERNISIERUNG VON GEBÄUDEN

Im Rahmen des Programms „Energiesparberatung vor Ort“ bezuschusst das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) die Beratung von Hauseigentümern zur energetischen Modernisierung. Das BAFA fördert ebenfalls Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. www.bafa.de). Auch die KfW unterstützt Sie beim energieeffizienten Modernisieren oder Sanieren (vgl. www.kfw.de). Einen Überblick über die für Ihre PLZ verfügbaren, maßnahmebezogenen Förderprogramme bietet der co2online-Fördermittel-Check auf www.co2online.de.

HEIZKOSTEN

Die umlegbaren Heizkosten setzen sich aus den Brennstoffkosten und den Heiznebenkosten zusammen. Sie entsprechen der Summe aus Warmwasserkosten und den Kosten für die Bereitstellung von Raumwärme. Zur Bewertung bzw. als Benchmark werden die Heizkosten auf den m² Wohn- bzw. Nutzfläche bezogen und im Monatsmittel eines Jahres angegeben. In der Praxis schwanken die Heizkosten bei Wohngebäuden zwischen 50 und 150 Cent je m² und Monat.

HEIZNEBENKOSTEN

Heiznebenkosten sind der Teil der umlegbaren Heizkosten, der nicht auf den Bezug von Heizenergie entfällt, z. B. Wartungskosten für die Heizanlage, Kosten für den Schornsteinfeger, Kosten für Betriebsstrom sowie Kosten für die Heizkostenverteilung und Anmietung von Geräten zur Verbrauchserfassung. Die Heiznebenkosten werden zur Bewertung ebenfalls auf Cent je m² und Monat bezogen.

DATENGRUNDLAGE

Die Berechnungen basieren auf der Auswertung von 30.000 Gebäudedaten aus der Gebäudedatenbank von co2online.

ENERGIEPREIS

Der Energiepreis wird aus den Brennstoffkosten (bei Erdgas und Fernwärme Summe aus Grund- und Arbeitspreis) und dem Heizenergieverbrauch bestimmt und in Cent je kWh angegeben. Der Energiepreis bezieht sich auf den Heizwert. In kWh Brennwert angegebene Erdgasverbräuche werden durch Multiplikation mit dem Umrechnungsfaktor (Hi/Hs=0,9) vorab auf den Heizwert umgerechnet. Reduzierungen des Energiepreises sind bei Erdgas und Fernwärme durch Tarif- bzw. ggf. Anbieterwechsel sowie bei leistungsabhängigen Grundpreisen durch Reduzierung der Anschlussleistung möglich. Bei Heizöl können die Kosten z. B. durch Sammelkauf und Marktbeobachtung optimiert werden.

BETRIEBSSTROMKOSTEN

Die Betriebsstromkosten, teilweise auch als Kosten für Hilfsenergie bezeichnet, sind Bestandteil der Heiznebenkosten und werden bei der Bewertung ebenfalls auf den m² Wohn- bzw. Nutzfläche je Monat bezogen. Die Betriebsstromkosten beinhalten die Kosten für den Betrieb des Heizkessels (insbesondere Brenner) und der Pumpen (Umwälz- und ggf. Zirkulationspumpen). Es ist zulässig, die Betriebsstromkosten zu schätzen. Ein gemessener Betriebsstromverbrauch ist ein zuverlässiger Indikator dafür, ob die Pumpen überdimensioniert sind und zu viel Strom verbrauchen.

ÜBERZAHLUNGEN

Überzahlungen werden für nicht optimale Betriebsstromkosten und Energiepreise im Sinne des Wirtschaftlichkeitsgebots (§559 BGB) ausgewiesen. Sie werden aus der Differenz von Gebäude- und Optimalwert berechnet und abgerundet dargestellt. Überzahlungen sind begründete Hinweise auf Kostenminderungspotenziale, deren exakte Höhe im Rahmen einer Detailprüfung ermittelt werden muss. Ggf. sind geringinvestive Maßnahmen notwendig.